

Versuch einer Darstellung der Planung Garbenteich Ost

1) Die Investoren

Die **FS Entwicklungsgesellschaft Mittelhessen GmbH** ist ein Unternehmen aus der Vielfalt der Unternehmensgruppe von Jörg Fischer. Sie wurde 2015 gegründet. Sie dient offenbar nur der Entwicklung in Garbenteich. Solche Solitärfirmen zu gründen, ist ein bei Projektentwicklern durchaus übliches Modell zur Risikoabsicherung.

Die **Neinver Gruppe** -<http://neinver.com/de>- betreibt diverseste Gewerbeimmobilien. Sie ist im Schwerpunkt europaweit als Bauherr und Betriebsgesellschaft für Outlets unterschiedlicher Ausprägungen tätig. Die Gruppe arbeitet finanziell mit allen möglichen Konstruktionen von der Bankfinanzierung bis zur Auflage von Immobilienfonds. Die Gruppe bemüht sich bei den von ihr betriebenen Outlets darum, diese gut mit der Nah-Region zu verbandeln. Das reicht von gemeinsamen Veranstaltungen mit den örtlichen Gewerben bis zur Übergabe des Betriebs von einzelnen Teilen des Outlets an örtliche Unternehmer. Dabei ist das wesentliche Ziel die bessere Akzeptanz der Outlets in der Region. Die präsentierten Nachhaltigkeitsziele der Neinver werden genau so weit getrieben, wie dies für die Zukunftsfähigkeit der Invests von Neinver und seinen Fondspartnern sinnvoll ist.

2) Die bisherige Planung

Soweit offenbar geworden sind etwa 42 ha (420.000 qm) Gelände in der Planung. Ein Teil davon wird für die Herstellung der Autobahnabfahrt auf beiden Seiten der A5 verbraucht. Ein weiterer Teil ist aufgrund der Leitungen im Gelände nicht überbaubar. Es bleibt aber genügend Fläche übrig um ca. 14.000-20.000 qm Outlet-Handelsfläche zu planen. Dazu dann noch der übliche weitere Besatz mit Gastronomie, Tankstelle, Spiel- und Freizeitplatz. Zugebaut wird dabei nicht nur das als Garbenteich-Ost bekanntgewordene Gewerbegebiet sondern auch auf der anderen Seite der Autobahn nördlich der Landesstraße Richtung Lich die Abfahrt von der A5. Nördlich geplant, um den Garbenteicher Wald zu schonen, wird die Ausfahrt, auch wenn sie sparsam gebaut wird, das Naturschutzgebiet „Hoher Stein“ in der Gemarkung Steinbach zumindest beeinträchtigen. Die Fläche von Garbenteich Ost ist hingegen „nur“ einfaches landwirtschaftlich genutztes Gelände. Der frühere Bürgermeister Schäfer nannte so etwas „ausgeräumte Landschaft“.

3) Politisch betriebswirtschaftliche Betrachtung

Für das Unternehmen Pohlheim bedeutet die Realisierung dieses Gebietes eine enorme zusätzliche Einnahme. Selbst wenn wir negativistisch unterstellen würden, dass die gesamten Betriebe in dem neuen Gebiet kein Geld verdienen, bliebe mit etwas über einer Million an Grundsteuern ein gewaltiges Kuchenstück in Pohlheim. Das sind knapp vier Prozent der gegenwärtigen Pohlheimer Einnahmen.

Die Krokodilstränen der Stadt Gießen, die gegenwärtig vergossen werden, sagen ja einerseits nur, Gießen würde das Geld gerne selbst verdienen, andererseits wird mit einem Verlust von Geschäften in Gießen geredet. Das dürfte nicht der Realität entsprechen. Aufgrund der großen Nähe zwischen Gießen und dem Outlet dürfte es wie in Zweibrücken eher zu einer Belebung in Gießen kommen.

Auch für den Kreis Gießen wäre das Outlet per Saldo wohl positiv. Da ein solches Mekka der Eitelkeiten großräumig Kunden anzieht, wird der Kreis nicht unerheblich Kaufkraft aus anderen Kreisen abziehen. Dies führt wahrscheinlich in den anderen Kreisen zu Ladenschließungen oder

Arbeitsplatzverlusten. Das ist aber in der betriebswirtschaftlichen Betrachtung kein Problem der hiesigen Politik, sondern eines der dortigen.

Die Furcht einiger Kreisbürgermeister, dass das Outlet die kleinen Lädchen vor Ort vernichten kann, ist berechtigt. Aber diese kleinen Lädchen sind bereits von einer Mischung aus Bedrohung durch das Internet und ungeklärten Inhabernachfolgen und geringen Renditen bedroht.

Wenn das Outlet sich so entwickelt, wie Neinver dies plant, werden dort rund 400 sozialversicherungspflichtige und rund 350 geringfügige Arbeitsplätze entstehen. Das kann eine ganze Menge der kleinen Lädchen kompensieren. Die auf Dauer arbeitsplatzvernichtende Fernwirkung in andere Kommunen und Landkreise ist s.o. nicht das Problem der Politik in Pohlheim.

4) Fragen rund um die Verkehrsinfrastruktur

Natürlich zieht ein solches Outlet ordentlich Verkehr an. Da der Garbenteicher Osten nur marginal nahverkehrlich erschlossen ist und da der typische Outlet-Käufer eher das Privatfahrzeug verwendet, ist von deutlich mehr Verkehr auszugehen. Wenn die Zahl von 2-3 Millionen Besuchern realisiert wird (und dafür wird der Betreiber Neinver sein Möglichstes tun) bedeutet dies bei 1,6 Personen je Kfz rund 5.100 Fahrzeuge täglich.

Diese werden sich nicht gleichmäßig verteilen, sondern eher auf das Wochenende hin ballen.

Wenn wir also rund 10.000 Fahrzeuge an Freitagen und Samstagen erwarten, dürften wir nicht ganz danebenliegen. Neinver möchte ca. 1.500 Parkplätze bauen, das könnte an Wochenenden einigen Parkdruck auf Garbenteich auslösen, wenn Neinver nicht noch mehr Grasland untergräbt, um die Platzzahl zu erhöhen.

Die Investoren FS und Neinver betonen, dass sie zur Vermeidung verkehrlicher Belastung Pohlheims aus eigener Tasche eine Autobahnauffahrt errichten wollen, die dann den wesentlichen Verkehr aufnehmen soll. Das ist gelinde gesagt eine Milchmädchenrechnung, die voraussetzt, dass die Mehrheit der Besucher des Outlets so weit nördlich oder südlich von Pohlheim entfernt starten, dass sich für sie die Fahrt über die Autobahn als bester Weg darstellt.

Der Zustrom aus dem Marburger Land wird dabei ignoriert. Dieser wird sich zwangsläufig über die Landesstraße 3358 durch das Schiffenberger Tal bewegen. Der Verkehr aus Westen (Wetzlar, Dillenburg etc.) wird ebenso ausgeblendet. Auch das ausgebauteste Gambacher Kreuz wird keinen von dort kommenden veranlassen einen anderen Weg als eben auch über die Landesstraße 3358 durch das Schiffenberger Tal zu nehmen. Hinzu werden noch eine Reihe von Fahrzeugen aus dem Nordkreis und dem südlichen Vogelsberg kommen, die sich über Bundes- und Landesstraßen bewegen werden. Das Problem dabei ist, dass außer dem Pohlheimer Bürgern in Garbenteich kaum einer merken wird, wie störend der Verkehr solcher Massen sein kann.

Auch der zwangsläufig entstehende Mehrverkehr von Fahrzeugen, die die neue Auffahrt nutzen werden, wird im Wesentlichen bei den Garbenteichern aufschlagen. Zwar ist auch in Watzenborn-Steinberg mit mehr Verkehr zum Autobahnanschluss zu rechnen. Dieser dürfte jedoch angesichts des heute schon in den Hauptachsen Watzenborn-Steinbergs extrem dichten Verkehr kaum noch als zusätzliche Belastung bemerkt werden.

5) Persönliche politische Bewertung der Pläne

Wenn man Politik nicht als kommunale Gewinn- und Verlustrechnung betreibt, sondern versucht die Entscheidungen, die lokal zu fällen sind, in einen größeren Kontext zu stellen, ergeben sich drei eindeutige Positionen:

- Der weitere Ausbau von Verkaufsflächen ergibt unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen keinen Sinn. Wenn wir ein bewussteres Konsumverhalten in diesem Land erreichen wollen, ist die Schaffung dieses Outlet klar kontraproduktiv.
- Eine solche große Fläche zuzubauen, ohne dass die Versiegelung irgendeinen zwingenden oder vernünftigen Grund hat, kann mit grüner Politik nicht vereinbart werden. Dabei ist es ein Taschenspielertrick, wenn die Investoren darauf hinweisen, dass sie an anderer Stelle ja dafür Natur „aufwerten“. Wenn ein Stück unbebautes Land bebaut wird, ist weniger unbebautes Land da, egal welche ökologische Mäntelchen man darüber ausbreitet.
- In einer Zeit, in der wir die Frage des Verkehrs auf allen Ebenen neu denken müssen, um den Kollaps zu vermeiden, ist ein Kfz-Großparkplatz mit Einkaufsfläche ein Dinosaurier. Solche Dinge gehören ins Museum, nicht auf Pohlheimer Gebiet.